

厦门房地产业在 城市化进程中的发展

宏观资讯

谢静

厦门大学经济学院 361009

[摘要] 城市化是目前中国的主旋律,是中国的宏观经济形势。城市化结合信息化、工业化给中国的经济形势带来了前所未有的变化,各行各业都显示出了宽阔的发展空间,房地产行业也不例外。本文阐述了厦门城市化的现状,并分析了城市化给房地产业带来的发展空间,以及房地产业对城市化进程所起的促进作用。最后,本文就厦门城市化与房地产发展现状提出一点想法。

[关键词] 城市化;房地产业;相互关系;发展前景

引言

中国的城市化,是中国经济社会发展不可逆转的趋势和持续发展的先导,城市化将成为中国经济的一个主要增长点和推动力。2001年诺贝尔经济学奖获得者—斯蒂格利茨在北京大学演讲时将“中国的城市化”列为21世纪新时期对世界影响最大的事件之一。实施城市化战略,意味着未来几十年内,我国将有几万万人口从农村转向城镇,由此引发城镇规模扩大和功能强化,必将给城镇建设带来巨大机遇和挑战。房地产业直接为城镇建设服务,特别是为住宅建设服务。加快城市化进程,为房地产业带来难得的历史性发展机遇;而房地产的繁荣和健康发展,也将促进城市化进程。本文主要以厦门经济特区为例,分析厦门地区的城市化进程与房地产发展现状,并提出自己的一点看法。

一、厦门城市化与房地产发展现状

(一)城市化现状

城市化又称城镇化或都市化,是指变农村人口为城市人口的过程,或人口向城市集中的过程。其内涵包括:(1)城市数量的增加,城市规模的扩大,城市建设质量的提高;(2)城市产业结构提升,城市空间结构和形态的不断优化;(3)城市经济总量的扩大,生产、生活方式的转变和生活质量的提高;(4)城市中心作用的不断加强和充分发挥;(5)城市体系的形成和逐步完善,以及城乡关系的协调。近几年来,全市人民在市委、市政府的领导下,以“三个代表”重要思想为指导,认真贯彻国家、福建省的一系列方针政策,树立和落实科学发展观,紧紧围绕争创海峡西岸经济区领先优势,推进海湾型城市建设,发挥经济特区中心城市龙头作用的目标,城市化进程明显加快。2000年厦门市的城市化率(城镇人口占总人口的比重)为50%,而2004年已经达到62%;而厦门市第

二产业产值占GDP的比重也由2000年的52.70%上升到2004年59.32%。

表1 2000—2004年厦门市GDP构成表(亿元)及城市化率

	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年
第一产业	20.98	22.51	22.51	19.85	19.9
第二产业	264.12	296.96	361.61	443.61	523.94
第三产业	216.05	236.92	264.21	296.66	339.37
GDP	501.15	556.39	648.33	760.12	883.21
第二产业比重%	52.70	53.37	55.78	58.36	59.32
城市化率%	50.44	51.9	55.6	59.07	62.0

(二)房地产市场发展现状

在国家积极的财政政策、稳健的货币政策和扩大内需等政策的支持下,厦门市先后采取了取消福利分房、提高公房租赁价格、提供各种房屋信贷、建立住房公积金制度、住房分配货币化、开放房屋二级市场、改变土地交易方式等措施,特别是随着海湾型城市建设的启动,厦门市2002年被评为“全国十佳人居城市”之一,更是促使房地产业的发展迈出了更大的步伐。

二、厦门城市化进程和房地产业

房地产是城市化的载体,城市化的飞速发展,必将给厦门的房地产业带来深远的影响。城市化进程的加速,迫切需要发展房地产业。厦门房地产业在未来20年的一项重要功能是为城市化服务,为城市的新居民定居服务。城市化是厦门房地产业发展的直接动力和未来持续发展的基础。

解决政府在环境保护工作中所存在的问题,首先是要明确划分政府权责。只有政府权责明确划分,才能避免推诿责任,并为政府间合作奠定前提条件。

一是明确中央政府相关职能部门的权责。我国采取中央集权制,中央拥有一切权力,而地方政府所拥有的权力很少。在松花江污染事件中吉林省需要把情况上报给国家环保总局,而等到国家环保总局做出反应,已经是三天以后了,错过了处理污染的最佳时期。而且在上报和下达过程中信息层层遗失,严重影响到中央的决策和地方的工作。因此,在环境保护工作上,中央应该向西方国家学习,对地方政府放权,自身只负责环境保护标准的制定,而不负责具体事务的处理。

二是明确地方政府间的权责。根据科斯定理,无论是否界定吉林有排污权,双方都会达成使得总福利最大化的交易。但在政策实施中必须充分考虑地方政府的利益。首先是坚持“谁污染谁治理”的原则,吉林省必须对自己所造成的污染负责。但是在吉林治理污染的单位费用尽管很低,总费用也并不小,对吉林财政是一大负担,而且吉林并不从治理中受益。因此也应该坚持“谁受益谁付费”的原则,要求黑龙江负担治理污染的成本。这样由黑龙江负担成本,由吉林来治理,可以在上游以1.1元每吨的成本将对松花江的污染扼杀在源头。

解决政府在环境保护工作中所存在的问题,其次是要促成政府

间合作的实施。水利部的松辽水利委员会等机构虽然负责整个流域上下游之间环境保护方面的协调,但这类机构只是没有实际的行政权力的研究机构,无法促使河流上下游各地方政府间实现合作。在这一方面,美国的流域委员会制度给我们提供了很好的借鉴。

田纳西河是密西西比河的第一大支流,流域跨7个州。为了实现防洪、灌溉、航运和发电等目标,1933年成立田纳西河流域管理委员会(缩写为TVA)。这是一个直属美国联邦政府的,对田纳西河流域进行跨州综合管理的机构。该委员会独立于各州政府,是一个非营利性机构,它独自承担田纳西河上的水库调度、发电、航运、灌溉、水质控制等工作,并以市场运作的方式协调流域内各州政府进行工作。TVA有效的承担了田纳西河流域的综合管理与开发工作,为流域内的7个州带来了很大的利益。它在以国家整体的、社会的、经济的利益为前提的宗旨下,对田纳西河流域及其相邻地区的自然资源进行优化开发、利用和保护的经验是非常成功的。这一经验值得我国的河流污染治理工作借鉴,松花江等大江大河也可以建立类似的直属于中央政府的综合管理各江河流域的专门机构以促进各地方政府间的合作。

在跨地区河流的治理工作中,科斯定理为我们提供了很好的分析方法。实现政府间权责的明确、合理划分以及政府间的合作,就可以实现总体福利的最大化。而彻底解决政府在环境保护工作中的问题,还需要对一些行政制度做出彻底的变革。

(一) 厦门市城市化与房地产业发展实证分析

经过上面的分析, 本文将运用回归模型对厦门城市化水平、GDP 增长值和房地产业发展的关系进行计量分析。
建立回归方程为:

$$\text{LogY} = a_0 + a_1 \text{CITY} + a_2 \text{Log(GDP)} + v_t \quad (1)$$

其中, Y 为厦门历年商品房销售额, CITY 是厦门市历年城市化水平, 以城镇人口占总人口的比重来计算, GDP 为厦门历年的国民生产总值。

经应用 Eviews 计量软件和厦门 1991 年——2005 年的统计年鉴中的数据, 对上述模型进行拟合得:

$$\text{LogY} = -11.34914 + 0.736433 \text{CITY} + 1.614927 \text{Log(GDP)}$$

$$\begin{matrix} (1.644678) & (1.146165) & (0.140212) \\ (-6.900524) & (4.558453) & (11.51776) \end{matrix}$$

$$R\text{-squared}=0.974060 \quad F=225.3061$$

调整的 R-squared 为 0.974060, 说明模型拟合度较高, 即房屋销售额增量与城市化水平、GDP 增长量之间显著相关。城市化水平每上升 1%, 则房屋销售额也将增长 0.43%

(二) 结论

由上述所做模型的结果看来, 21 世纪的头 20 年, 随着经济的高速增长和城市化水平的快速提高, 中国将有几个亿的人口涌入城市, 必然给房地产业带来巨大的发展空间。房地产业总体长期看好, 其作为国民经济支柱产业的地位是不可动摇的。

经过 20 多年的改革开放, 城镇居民已经告别了住房严重短缺的时代, 居住质量得到了较大改善。到 2001 年底, 厦门城市人均住房建筑面积达到了 18.47m², 但也只相当于 10 年前中等收入国家的住房水平。党的十六大提出了要在本世纪头 20 年全面建设小康社会。小康社会的住房标准是: 到 2020 年, 住房从满足生存需要, 实现向舒适型转变, 基本达到“户均一套房, 人均一间房, 功能配套, 设施齐全”, 而目前我国居民住房标准与此相差甚远。我们预测, 到 2010 年, 城市人均住房建筑面积为 25m²; 2020 年, 人均面积达到 30m²。

回顾厦门市 1991 年—2005 年的城市化过程, 明显表现为中心城市为主导的模式, 即在城镇人口增长的构成中, 以城市人口增长为主的城市化模式。因此, 厦门未来的城市将向着双向推动模式的城市化发展, 即中心城市为主导和农村城镇化为主导并重的城市化模式。在这个模式下, 岛外地区的城市化进程将大大加快, 从而给房地产带来一个更大的发展前景。

虽然实际的房地产业的发展一般都会呈波浪型, 既有高峰, 又有低谷, 甚至出现负增长的年代。另外, 新进城的居民对住房的要求不一定能转化为有真实购买能力的有效需求。但不可否认, 以上对住宅需求预测的合理一面。城市化给房地产业带来的发展空间是惊人的。在城市化进程中, 大批人口从农村进入城市, 城市人口大幅增加。由于城市集聚效应和规模效应递增规律的作用, 城市化将促使我市工业持续、健康、快速发展并迅速提高第三产业在国民经济中比重。城市经济的发展, 以及城市人口的增加, 将会带来办公楼、商业营业用房、工业用房、仓库等巨大需求。加上城市化引起的住宅需求, 整个房地产业发展前景十分看好。

三、对厦门房地产在城市化进程中发展的一点建议

党的十六大报告中确定的小康社会的目标之一, 即是“改善生态环境, 促进人与自然的和谐”, 因此, 加快城市化进程, 不仅是数量的增加, 更重要的是质量的提高。城市建设要以房地产开发为

抓手, 通过房地产的优质开发, 不断提高城市化建设水平。

1. 规划城市框架, 使房地产开发适度扩展和有序分布

与周边城市相比, 厦门城市发展水平仍有许多不足之处, 这就要求在城市化建设中主用规划的科学性和合理性, 在提高城市质量、升华城市功能和该少城市生活环境上下工夫。尤其是要强调房地产开发的适度扩散和有序分布, 重视居住文化中的城市情结, 营造优美的社区环境, 完善社区配套功能, 使人们无论是居住在城内或者郊区, 都能享受到同样便捷的交通、繁华的商业、高雅的文化、优美的环境。

2. 完善政策, 保障中低收入者住房问题

加快对中低收入者的界定、认定, 以及对经济适用房面积、质量控制和经济适用房流通等环节制定相关的政策, 形成完整的政策体系, 让经济适用房保障中低收入者的住房权政策的本意真正落到实处, 着重解决居住问题, 同时兼顾生活品质问题。同时, 积极消化空置商品房。一方面, 开发商降价出售, 让利于居民。另一方面, 由政府出面, 购买空置商品住宅, 将其转化成廉租房、经济适用房。如此, 既盘活存量, 减少资源浪费, 有效消化空置商品房, 又能很好地解决低收入困难户住房问题。总之, 推进经济适用房建设, 科学定位是根本, 政策完善是关键, 思路创新是保障。

3. 精心塑造空间形态, 让房地产更具地方特色和文化气息

建设富有特色的城市是提高城市影响力、凸显城市形象的必要举措。与大中城市相比, 我市房地产开发在资金、技术、人才、消费群等方面占绝对优势的大企业仍然很少。因此, 我市的房地产开发不应在规模上贪大、建筑上求高, 而应着力在项目的精细和环境的优化方面下工夫, 在美化、绿化、亮化上做文章, 使房地产的主要功能向提升城市现代化功能和质量转化, 同时, 要大胆弘扬地方文化特色, 建造更具地方特色和文化气息的建筑产品, 让整个城市变得更美。

4. 高度重视生态环境, 让城市住宅舒适优雅

城市化快速发展的时期, 也是经济资源、环境保护矛盾比较突出的时期, 很多开发企业在改善居住条件的同时, 又在破坏居住环境。为此, 政府在强化土地资源管理的同时, 应重点加强土地利用的总体规划, 严格控制住宅容积率, 引导房地产业向可持续方向发展, 同时, 房地产开发企业也应在市场经济中寻求经济效益、社会效益和生态效益的最佳结合点, 以良好的环境质量来提升自身在市场竞争中的胜率。

结 论

城市化对厦门的房地产业而言既是机遇, 也是一种挑战。城市化给房地产的发展带来了巨大的空间, 同时也给房地产的发展提出的更高的要求。房地产开发商要充分预估到未来的发展空间, 积极应对城市化的挑战, 做好服务工作。房地产开发商要做大做强, 降低成本, 推进住宅产业化, 为城市的新居民提供大量质优价廉的房子。

参考文献:

- [1] 李树琼. 中国城市化与小城镇发展 [M]. 北京: 中国财政经济出版社, 2002.
- [2] 厦门城市化模式研究课题组. 厦门城市化模式研究 [J]. 中共福建省党校学报, 2003 年, 第 3 期: 59 页—62 页.
- [3] 厦门市及各区政府统计年鉴 [N].
- [4] 白南生. 中国的城市化 [N]. 中国经济时报, 2003-03-20.
- [5] 李友华. 厦门房地产市场面临“结构性调整” [J]. 东南置业, 2003 年.
- [6] 蒋建林等. 城市化与中国房地产业 [J]. 西安建筑科技大学学报, 2003 年, 第 4 期: 371 页.